

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf BoKlok Björkmossen 1**  
**769627-8527**

**Räkenskapsåret**  
**2023**

**Innehållsförteckning**

|                        |      |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3  |
| Resultaträkning        | 4    |
| Balansräkning          | 5-6  |
| Kassaflödesanalys      | 7    |
| Noter                  | 8-10 |
| Underskrifter          | 10   |

Styrelsen för Brf BoKlok Björkmossen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen redovisas i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutningen till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Södertälje. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2014-03-25 och stadgar 2019-10-04.

#### **Styrelse**

Styrelsen har under 2023 haft följande sammansättning:

##### För tiden 1 jan-17 maj

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Eric Sahlin             | ordförande |
| Jens Håxell             | ledamot    |
| Ricky Linna             | ledamot    |
| Zaid Shafo              | suppleant  |
| Athanasius Papageorgiou | suppleant  |

##### För tiden 17 maj-31 dec

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Eric Sahlin             | ordförande |
| Jens Håxell             | ledamot    |
| Ricky Linna             | ledamot    |
| Zaid Shafo              | ledamot    |
| Athanasius Papageorgiou | suppleant  |
| Deldar Habib Hormez     | suppleant  |
| Polus Nazeh Yonan       | suppleant  |

Årsstämman hölls 2023-05-17.

Utöver årstämman hölls 10 protokollförda styrelsemöten samt en extrastämma 2023-06-30.

#### **Valberedning**

Ingen kandidat till valberedningen finns.

#### **Revisor**

Stämman valde KPMG AB som revisor för föreningen.

#### **Fastighet och lägenhetsfördelning**

Föreningen förvärvade med äganderätt fastigheten Utsättaren 1 i Södertälje kommun 2014-09-03.

Fastigheten består av 10 st radhuslängor med 3 st bostadsrättslägenheter i varje länga, dvs 30 st bostadsrätter.

Boytan uppgår till 3 240 kvm och tomtarean uppgår till 8 410 kvm.

#### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

#### **Avtal**

|                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| Mediator AB                  | ekonomisk förvaltning    |
| Silveraxet Mark & Trädgård   | snöröjning/sandning      |
| Parkeringsservice Svenska AB | kontrollavgift parkering |

### **Fastighetens underhåll**

|      |                                                                                                                                                                                                         |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2020 | Bytt armaturer på stolparna till ledlampor                                                                                                                                                              |
| 2021 | Asfaltering av väg                                                                                                                                                                                      |
| 2023 | Styrelsen tog fram en underhållsplan som senast uppdaterades 2024-04-10. I den framgår löpande underhåll med datumsatta och intervallsatta åtgärder. Styrelsen bedömer att underhållsplanen är aktuell. |
| 2023 | Rensning av ventilationskanaler.                                                                                                                                                                        |
| 2023 | Fasadmålning av samtliga byggnader.                                                                                                                                                                     |

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Åtgärder efter OVK besiktningen med lågt resultat har utförts, samt en ny OVK besiktning med godkända resultat. Fasadmålning har utförts.

Arbetsbrytare till AC för 14 bostadsrättslägenheter har installerats.

### **Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 4

Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr)                       | 1 913       | 1 869       | 1 869       | 1 869       |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)     | -238        | 118         | 230         | 110         |
| Soliditet (%)                               | 68,18       | 68,40       | 67,88       | 67,33       |
| Årsavg / kvm bostadsrättsyta (kr)           | 533         | 509         | 509         | 509         |
| Utökad årsavgift / kvm bostadsrättsyta (kr) | 589         | 577         | 0           | 0           |
| Årsavgifternas andel av totala intäkter (%) | 100         | 100         | 0           | 0           |
| Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta (kr)    | 9 302       | 9 264       | 9 480       | 9 696       |
| Skuldsättning / kvm total yta (kr)          | 9 302       | 9 264       | 0           | 0           |
| Räntekänslighet (%)                         | 17          | 18          | 19          | 19          |
| Energikostnad / kvm total yta (kr) *        | 54          | 47          | 0           | 0           |
| Sparande per kvm total yta (kr)             | 201         | 279         | 307         | 0           |

\* Lägenheterna har egen värme så energikostnaden för föreningen blir extra låg.

- Årsavgift per kvm bostadsrättsyta – årsavgiften för bostadsrätter i dec x 12 / kvm bostadsrättsyta
  - Utökad årsavgift per kvm bostadsrättsyta - redovisad årsavgift + avg för vatten / kvm bostadsrättsyta
  - Årsavgiftens andel av total rörelse intäkt - total redovisad årsavgift / total intäkt
  - Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta – föreningens totala lån den 31 dec / kvm bostadsrättsyta
  - Skuldsättning per kvm total yta – föreningens totala lån den 31 dec / kvm total yta
  - Räntekänslighet - räntebärande skuld den 31 dec / redovisad årsavgift.
- En ökad räntekostnad med 1 %-enhet motsvarar 17,4 % ökning av årsavgiften för verksamhetsåret.
- Energikostnad per kvm total yta - kostnaden för el, värme och vatten / total yta.
  - Sparande per kvm total yta - årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll per kvm total yta.

### **Uppllysning om negativt resultat**

Under räkenskapsåret har stora ränteändringar påverkat att föreningen hamnat på ett minusresultat, då ränteavtalstiden för föreningens lån har löpt ut. Styrelsen kommer att skjuta på planerade investeringar framåt i tiden. Vi kommer även att kortsiktigt sänka viss amortering på föreningens lån. Årsavgiften kan komma att höjas något ytterligare under 2024.

### Förändringar i eget kapital

|                                    | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång            | 64 355 000           | 583 200                     | 489 880                | 117 844           | 65 545 924        |
| Disp av föregående års<br>resultat |                      | 97 200                      | 20 644                 | -117 844          | 0                 |
| Årets resultat                     |                      |                             |                        | -237 739          | -237 739          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>     | <b>64 355 000</b>    | <b>680 400</b>              | <b>510 524</b>         | <b>-237 739</b>   | <b>65 308 185</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                                                          |                |
|----------------------------------------------------------|----------------|
| balanserad vinst                                         | 510 524        |
| årets förlust                                            | -237 740       |
|                                                          | <b>272 784</b> |
| disponeras så att                                        |                |
| Avsättning till yttre reparationsfond (30kr/m2)          | 97 200         |
| lanspråktagande av yttre fonden - ventilation och filter | -103 125       |
| i ny räkning överföres                                   | 278 709        |
|                                                          | <b>272 784</b> |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   |            | 1 912 817                         | 1 869 120                         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 480                               | 423                               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      | <b>2</b>   | <b>1 913 297</b>                  | <b>1 869 543</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader                               | 3          | -473 333                          | -356 579                          |
| Övriga externa kostnader                          | 4          | -89 399                           | -80 090                           |
| Personalkostnader                                 | 5          | -93 965                           | -77 233                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6          | -796 404                          | -786 098                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 453 101</b>                 | <b>-1 300 000</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>460 196</b>                    | <b>569 543</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter                              |            | 8 567                             | 3 389                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -706 503                          | -455 088                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-697 936</b>                   | <b>-451 699</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          | <b>7</b>   | <b>-237 740</b>                   | <b>117 844</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-237 740</b>                   | <b>117 844</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-237 740</b>                   | <b>117 844</b>                    |

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

94 637 844

94 403 648

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**94 637 844**

**94 403 648**

**Summa anläggningstillgångar**

**94 637 844**

**94 403 648**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

32 031

5 300

Klientmedel hos förvaltare

132 500

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

56 865

41 493

**Summa kortfristiga fordringar**

**221 396**

**46 793**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

934 234

1 381 781

**Summa kassa och bank**

**934 234**

**1 381 781**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 155 630**

**1 428 574**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**95 793 474**

**95 832 222**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |  |                   |                   |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  |  | 64 355 000        | 64 355 000        |
| Fond för yttre underhåll         |  | 680 400           | 583 200           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>65 035 400</b> | <b>64 938 200</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |  |                |                |
|---------------------------------|--|----------------|----------------|
| Balanserat resultat             |  | 510 524        | 489 880        |
| Årets resultat                  |  | -237 740       | 117 844        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>272 784</b> | <b>607 724</b> |

|                           |  |                   |                   |
|---------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa eget kapital</b> |  | <b>65 308 184</b> | <b>65 545 924</b> |
|---------------------------|--|-------------------|-------------------|

#### Långfristiga skulder

|                                    |      |          |                   |
|------------------------------------|------|----------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8, 9 | 0        | 18 065 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>  |      | <b>0</b> | <b>18 065 000</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |      |                   |                   |
|----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8, 9 | 30 140 000        | 11 950 000        |
| Leverantörsskulder                           |      | 49 521            | 25 690            |
| Övriga skulder                               |      | 43 914            | 32 483            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |      | 251 855           | 213 125           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |      | <b>30 485 290</b> | <b>12 221 298</b> |

|                                       |  |                   |                   |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> |  | <b>95 793 474</b> | <b>95 832 222</b> |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|

## Kassaflödesanalys

|                                                                                   | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |     | -237 740                  | 117 844                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 796 404                   | 786 098                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | 7   | <b>558 664</b>            | <b>903 942</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar                                                      |     | -26 728                   | -5 192                    |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |     | -15 375                   | -10 435                   |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |     | 23 831                    | -8 070                    |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |     | 50 161                    | 31 428                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>590 553</b>            | <b>911 673</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |     |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |     | -1 030 600                | 0                         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>-1 030 600</b>         | <b>0</b>                  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |     |                           |                           |
| Upptagna lån                                                                      |     | 125 000                   | -700 000                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>125 000</b>            | <b>-700 000</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |     | <b>-315 047</b>           | <b>211 673</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början                                                    |     | 1 381 781                 | 1 170 108                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |     | <b>1 066 734</b>          | <b>1 381 781</b>          |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3) och från och med detta år kompletterande upplysningar enligt BRAR 2023:1. Redovisningsprinciperna har ändrats från och med detta år från att ha varit K2 under 2022.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter vars nyttjandeperioder varierar. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Byggnad, stomme                 | 100 år   |
| Fönster, dörrar, balkonger, tak | 50 år    |
| Fasad, el, rör                  | 40 år    |
| Ventilation, armaturer mm       | 15-20 år |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Föreningens intäkter

|                       | 2023             | 2022             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 728 000        | 1 648 800        |
| Vatten fast kostnad   | 180 000          | 220 320          |
| Övriga intäkter       | 5 298            | 423              |
|                       | <b>1 913 298</b> | <b>1 869 543</b> |

### Not 3 Fastighetskostnader

|                                   | 2023           | 2022           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel, extra tjänster | 50 496         | 45 468         |
| Reparationer                      | 8 085          | 14 884         |
| Planerat underhåll                | 103 125        | 0              |
| El, fastighet                     | 9 080          | 10 650         |
| Vatten                            | 165 520        | 140 224        |
| Sophämtning                       | 60 782         | 58 732         |
| Fastighetsförsäkringar            | 53 775         | 43 199         |
| Obligatoriska besiktningar        | 22 470         | 43 422         |
|                                   | <b>473 333</b> | <b>356 579</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                              | 2023          | 2022          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Revisionsarvoden             | 27 500        | 19 250        |
| Redovisningstjänster         | 46 616        | 44 396        |
| Övriga förvaltningskostnader | 15 283        | 16 444        |
|                              | <b>89 399</b> | <b>80 090</b> |

#### Not 5 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret, kostnaden avser arvoden inkl sociala avgifter. (styrelsearvoden 71 500 kr, arbetsgivaravgift 22 465 kr)

#### Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2023               | 2022              |
|-------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 99 469 700         | 99 469 700        |
| Inköp - målning                                 | 1 030 600          | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>100 500 300</b> | <b>99 469 700</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -5 066 052         | -4 279 954        |
| Årets avskrivningar                             | -796 404           | -786 098          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-5 862 456</b>  | <b>-5 066 052</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>94 637 844</b>  | <b>94 403 648</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 20 430 000         | 20 430 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 13 500 000         | 13 500 000        |
|                                                 | <b>33 930 000</b>  | <b>33 930 000</b> |

#### Not 7 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

|                | 2023            | 2022            |
|----------------|-----------------|-----------------|
| Erhållen ränta | 8 567           | 3 389           |
| Erlagd ränta   | -706 503        | -455 088        |
|                | <b>-697 936</b> | <b>-451 699</b> |

#### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långivare                            | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2023-12-31 | Lånebelopp<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank 285 7577 080                | 1,83           | 2023-05-12                | 0                        | 11 750 000               |
| Swedbank 285 7577 098                | 0,84           | 2024-04-25                | 10 500 000               | 10 700 000               |
| Swedbank 285 7577 106                | 2,34           | 2024-04-25                | 7 565 000                | 7 565 000                |
| Swedbank 295 5462 151                | 4,849          | 2024-02-28                | 12 075 000               | 0                        |
|                                      |                |                           | <b>30 140 000</b>        | <b>30 015 000</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 30 140 000               | 11 950 000               |

- Som kortfristig skuld bokförs de lån som omförhandlas under nästa räkenskapsår samt nästa års förväntade amortering.

**Not 9 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 34 565 000        | 34 565 000        |
|                      | <b>34 565 000</b> | <b>34 565 000</b> |

UNDERSKRIFTER

Södertälje den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna.

Eric Sahlin  
ordförande

Jens Håxell  
ledamot

Ricky Linna  
ledamot

Zaid Shafo  
ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## ZAID SHAFU (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 8377b40f569609[...]80cfb070320ef

IP: 139.122.xxx.xxx

2024-05-14 06:12:34 UTC



## RICKY LINNA (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 3a810066157765[...]4bb2c21f14544

IP: 84.17.xxx.xxx

2024-05-14 06:21:54 UTC



## ERIC INGEMAR SAHLIN (SSN-validerad)

Styrelseordförande

Serienummer: 612c2eef952961[...]292d676501d9c

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-05-14 07:13:11 UTC



## JENS GÖRAN HÅXELL (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 57beb2d0c55dea[...]e683948d8f63e

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-05-14 09:59:45 UTC



## BENJAMIN HENRIKSSON (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: 77d20be123de22[...]f3517df674e0f

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-05-15 07:22:23 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>